

über die Eigentümerversammlung der nachstehend
bezeichneten Eigentümergemeinschaft

WEG Hermelinplatz 6 - 8 in 04329 Leipzig

Diese Niederschrift besteht aus 1 Titelblatt und insgesamt 6 Seiten sowie der Anwesenheitsliste, die dem Original beigelegt ist.

Die Eigentümerversammlung fand am Montag, 17. Oktober 2022, im Haus Alte Str. 27, 04229 Leipzig (EG, Sitz der Verwaltung) statt.

Versammlungsbeginn: 12.55 Uhr

Versammlungsende: 14.15 Uhr

Versammlungsleitung: Thomas Portz, Zech Immobilien Management GmbH
Beisitzer: Janett Reinhardt, Zech Immobilien Management GmbH

Bei Versammlungsbeginn waren anwesend:

- 31 stimmberechtigte Wohnungseigentümer (je 1,00 Stimme / Wohnung)
- 23 stimmberechtigte Tiefgaragenstellplatzeigentümer (je 0,25 Stimme / TG-Stellplatz)

bzw. deren Vertreter mit Vollmacht vertreten, mithin 36,75 Stimmen. Die Abstimmung erfolgt nach dem Objektprinzip.

Insgesamt waren dadurch 5.769,06 / 10.000-stel Miteigentumsanteile vertreten.

Die Eigentümerversammlung war aufgrund § 12.4 der Teilungserklärung sowie der seit dem 01.12.2020 geltenden Gesetzeslage (WEMoG) in jedem Fall beschlussfähig.

Tagesordnung

- TOP 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- TOP 2: Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnung des Jahres 2021 samt Fälligkeit (§ 28 Abs. 2 und 3 WEG)
- TOP 3: Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung
- TOP 4: Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates
- TOP 5: a) Beschlussfassung über die Neuwahl / Bestätigung des Verwaltungsbeirates (Es wäre wünschenswert, wenn sich jemand - zusätzlich - bereit erklären würde)
b) Beschlussfassung über die Erhöhung der Versicherungssumme (derzeit 100.000 € - 125,00 €) der bestehenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat (Versicherungssumme: 1 Mio., Versicherungsprämie ca. 375,00 €)
c) Beschlussfassung über die Zahlung einer Basisvergütung (derzeit 250,00 €) zzgl. der Erstattung darüber hinaus gehender Kosten nach tatsächlichem Aufwand
- TOP 6: Beschlussfassung über die Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2023 samt Fälligkeit
- TOP 7: Diskussion und Beschlussfassung über den Wechsel des Heizkostendienstleisters und der Umstellung der Verbrauchserfassungsgeräte auf Funkbasis

Datum: 24.10.22

Datum: 27.10.22

Datum: 02.11.2022


Versammlungsleitung


Verwaltungsbeirat


Eigentümer

Fortsetzung Tagesordnung

- TOP 8: Diskussion und Beschlussfassung über die Installation von Rauchwarnmeldern in den jeweiligen Wohnungen (Kauf oder Miete; jährliche Prüfung / Wartung) (Frist bis 31.12.2023)
- TOP 9: Verschiedenes (ohne Beschlussfassung)
- a) Information zur Erhöhung der monatlichen Hausbetreuerkosten (Fa. Sobottka), ca 10 %
 - b) Sachstandsmitteilung über die gutachterliche Stellungnahme zur Standsicherheit vom 27.06.2022 sowie der Kostenpräzisierung vom 15.07.2022 durch das Büro HJW & Partner (Gesamtsanierungskosten inkl. Planung und Überwachung: ca. 3.400.000,00 €)
 - ⇒ Anteil WEG Hermelinplatz 6-8; ca. 1.175.000,00 €), Kostenaufteilung ist beigefügt.
 - ⇒ Auflistung für eine Sonderumlage je Wohnung und Tiefgaragenstellplatz

Zu TOP 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Bei Versammlungsbeginn waren 36,75 Stimmen von insgesamt 68,25 Stimmen persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten.

(Dies entspricht 5.769,06 / 10.000-stel Miteigentumsanteile)

Es wurde weiterhin die Ordnungsmäßigkeit der Einladung sowie die Nichtöffentlichkeit der Eigentümersammlung festgestellt.

Einwände gegen Frist u. Form der Einladung vom 14.09.22 seitens der Eigentümer bestehen nicht.

Zu TOP 2: Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2021 samt Fälligkeit (§ 28 Abs. 2 und 3 WEG)

Die Belegprüfung wurde vor Versand der Unterlagen vom Verwaltungsbeirat Herrn Dr. Gerhard Mocker im August 2022 durchgeführt.

Kontostände zum 31.12.2021:	Bewirtschaftungskonto:	49.749,00 €
	Tagesgeldkonto:	245.684,90 €

Beschlussfassung:

Die Nachzahlungen und die Guthaben aus den Hausgeldeinzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2021 vom 14.09.2022 werden hiermit genehmigt und fällig gestellt.

Der Einzug der Forderungen – soweit Lastschriftinzug besteht - erfolgt am 27. Oktober 2022.

Eigentümer, die nicht am SEPA Lastschriftverfahren teilnehmen, haben den Ausgleich der Nachzahlung bis zum Fälligkeitsdatum vorzunehmen.

Etwaige Guthaben der Eigentümer werden – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin - soweit Lastschriftinzug besteht - ausgekehrt. Die Eigentümer, die der Verwaltung kein SEPA-Mandat erteilt haben, haben der Verwaltung die Bankverbindung in Schriftform mitzuteilen.

Die Versammlungsleitung verkündete, dass der Beschluss einstimmig angenommen wurde

mit 36,75 JA-Stimmen; 0,00 NEIN-Stimmen; 0,00 Enthaltungen.

Datum: 24.10.22



Versammlungsleitung

Datum: 27.10.22



Verwaltungsbeirat

Datum: 07.11.2022



Eigentümer

Fortsetzung zu TOP 2:

Hinweis der Verwaltung:

Der Verwalter haftet nicht für etwaige Steuervergünstigungen oder Steuernachteile der anspruchsberechtigten Wohnungs- und Teileigentümer, die sich aus den jeweiligen in der Jahresabrechnung ausgewiesenen steuerbegünstigten Arbeits- / Fahrtkosten zu den einzelnen Kostenarten ergeben.

Zu TOP 3: Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung

Beschlussfassung:

Der Zech Immobilien Management GmbH wird für die gesamte Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2021 die Entlastung erteilt.

Die Versammlungsleitung verkündete, dass der Beschluss einstimmig angenommen wurde

mit 36,75 JA-Stimmen; 0,00 NEIN-Stimmen; 0,00 Enthaltungen.

Zu TOP 4: Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates

Beschlussfassung:

Dem Verwaltungsbeirat – in Person von Herr Dr. Gerhard Mocker und Herr Georg N. Fellmann - wurde für die Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr gedankt und für das Wirtschaftsjahr 2021 die Entlastung erteilt.

Die Versammlungsleitung verkündete, dass der Beschluss einstimmig angenommen wurde

mit 34,50 JA-Stimmen; 0,00 NEIN-Stimmen; 2,25 Enthaltungen.

Zu TOP 5 a): Beschlussfassung über die Neuwahl / Bestätigung des Verwaltungsbeirates

Beschlussfassung:

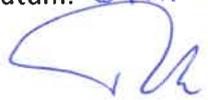
Zur Unterstützung der Verwaltung werden unter Haftungsbeschränkung, soweit gesetzlich möglich, in den Verwaltungsbeirat gewählt oder bestätigt:



Die Versammlungsleitung verkündete, dass der Beschluss einstimmig angenommen wurde

mit 36,75 JA-Stimmen; 0,00 NEIN-Stimmen; 0,00 Enthaltungen.

Datum: 24.10.22



Versammlungsleitung

Datum: 27.10.22



Verwaltungsbeirat

Datum: 02.11.2022



Eigentümer

Zu TOP 5 b): Beschlussfassung über die Erhöhung der Versicherungssumme (derzeit 100.000 € - 125,00 €) der bestehenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat (Versicherungssumme: 1 Mio., Versicherungsprämie ca. 375,00 €)

Beschlussfassung:

Die Versicherungssumme der für den Verwaltungsbeirat bestehenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung bei der Helvetia Versicherung wird von derzeit 100.000 € auf 1 Mio. erhöht.

Die Versicherungsprämie beträgt lt. vorliegendem Angebot der Helvetia ca. 375,00 € p.a.

Die Versammlungsleitung verkündete, dass der Beschluss mehrheitlich angenommen wurde
mit 34,00 JA-Stimmen; 0,25 NEIN-Stimmen; 2,50 Enthaltungen.

Zu TOP 5 c): Beschlussfassung über die Zahlung einer Basisvergütung (derzeit 250,00 €) zzgl. der Erstattung darüber hinaus gehender Kosten nach tatsächlichem Aufwand

Beschlussfassung:

Die jeweiligen Verwaltungsbeiräte sollen wie in den vergangenen Jahren praktiziert eine Basisvergütung in Höhe von 250,00 € p.a. erhalten.

Darüber hinaus gehende Kosten sollen dem Verwaltungsbeirat nach tatsächlichem Aufwand gegen Vorlage von Rechnungsbelegen erstattet werden.

Die Versammlungsleitung verkündete, dass der Beschluss mehrheitlich angenommen wurde
mit 34,00 JA-Stimmen; 0,25 NEIN-Stimmen; 2,50 Enthaltungen.

Zu TOP 6: Beschlussfassung über die Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2023 samt Fälligkeit

Beschlussfassung:

Der mit der Einladung zur Eigentümerversammlung den Eigentümern vorgelegte Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 vom 14.09.2022 wird hiermit anerkannt und genehmigt.

Die Vorschüsse (Hausgeldzahlungen) sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Januar 2023.

Die zu leistenden Vorschüsse (Hausgeldzahlungen) aus den Wirtschaftsplänen für das Jahr 2023 behalten solange ihre Gültigkeit, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Wirtschaftsplänen gefasst wird.

Alle Beiträge der Miteigentümer gemäß Wirtschaftsplan werden der Eigentümergeinschaft als Jahresbeträge geschuldet. Die monatlichen Zahlungen (fällig bis zum 03. Werktag eines jeden

Datum: 24.10.22



Versammlungsleitung

Datum: 27.10.22



Verwaltungsbeirat

Datum: 02.11.2022



Eigentümer

Fortsetzung zu TOP 6:

Monats) stellen nur eine Ratenzahlung dar. Gerät ein Eigentümer in Höhe von 2 Vorschussraten (Hausgelder) in Rückstand, so entfällt die Stundung; der gesamte Jahresrestbetrag gemäß gültigem Einzelwirtschaftsplan ist dann sofort fällig.

Die Versammlungsleitung verkündete, dass der Beschluss einstimmig angenommen wurde

mit 35,50 JA-Stimmen; 0,00 NEIN-Stimmen; 1,25 Enthaltungen.

Hinweis der Verwaltung:

Bei Teilzahlungen von Eigentümern erfolgt die Verbuchung der Hausgeldzahlungen erstrangig auf die laufenden Bewirtschaftungskosten und zweitrangig auf die Zahlungen zur Instandhaltungsrücklage entsprechend der Beschlussfassung zu TOP 9 b) der ETV vom 18.06.2011.

Zu TOP 7: Diskussion und Beschlussfassung über den Wechsel des Heizkostendienstleisters und der Umstellung der Verbrauchserfassungsgeräte auf Funkbasis

Ziel soll sein, Funkbasierte Rauchwarnmelder („RWM“, „Funkbasierte Heizkostenzähler“ und „Funkbasierte Wasserzähler“ zu verbauen. Die Miete der Verbrauchserfassungsgeräte als auch die Wartung der Rauchwarnmelder sind umlagefähig. Der Kauf der Verbrauchserfassungsgeräte ist nicht umlagefähig, ebenso lt. BGH-Urteil die Miete und der Kauf der Rauchwarnmelder.

Beschlussfassung: (Abstimmung nur durch Wohnungseigentümer)

Die anwesenden Eigentümer sind sich darüber einig, dass der Heizkostendienstleister zum nächstmöglichen Zeitpunkt (31.12.2023) von der Fa. Beyer Ibia zur Fa. Ista gewechselt werden soll und gleichzeitig die Umrüstung auf Funk-Verbrauchserfassungsgeräte erfolgen soll.

Die Versammlungsleitung verkündete, dass der Beschluss einstimmig angenommen wurde

mit 30,00 JA-Stimmen; 0,00 NEIN-Stimmen; 1,00 Enthaltung.

Zu TOP 8: Diskussion und Beschlussfassung über die Installation von Rauchwarnmeldern in den jeweiligen Wohnungen (Kauf oder Miete; jährliche Prüfung / Wartung) (Frist bis 31.12.2023, gem. der geänderten Bauordnung in Sachsen vom 08.06.2022)

Beschlussfassung: (Abstimmung nur durch Wohnungseigentümer)

Die Eigentümergeinschaft beschließt die gemeinsame Anschaffung und Installation von Funk-Rauchwarnmeldern (RWM, Typ C) in allen Räumlichkeiten der Wohnungen mit Ausnahme von Küche und Bad.

Die Funk-Rauchwarnmelder sollen gemietet werden (10 Jahres-Vertrag) und jährlich durch die Fa. Ista gemäß bestehender DIN gewartet und geprüft werden. Die Wartung der Rauchwarnmelder ist umlagefähig, die Miete ist gem. BGH-Urteil nicht umlagefähig; gleiches würde für einen Kauf gelten.

Datum: 24.10.22



Versammlungsleitung

Datum: 27.10.22



Verwaltungsbeirat

Datum: 02.11.2022



Eigentümer

Fortsetzung zu TOP 8:

Die entstehenden Kosten für die Funk-Rauchwarnmelder werden in den Abrechnungen nach dem Umlageschlüssel 003 (m²-Fläche) auf die Wohnungseigentümer verteilt.

Die Versammlungsleitung verkündete, dass der Beschluss mehrheitlich angenommen wurde

mit 29,00 JA-Stimmen; 1,00 NEIN-Stimme; 1,00 Enthaltung.

Zu TOP 9: Verschiedenes (ohne Beschlussfassung)

a) Information zur Erhöhung der monatlichen Hausbetreuerkosten (Fa. Sobottka)

Aufgrund der Erhöhungen des gesetzlichen Mindestlohnes im Juli und Oktober 2022 sowie der allgemeinen drastischen Teuerungen für Energie, Betriebsstoffe, Reinigungsmittel und Verbrauchsmaterialien hat der Hausmeisterservice Sobottka eine Erhöhung der Hausmeisterkosten zum 01.07. vorgenommen und eine weitere Erhöhung zum 01.10.2022 angekündigt, um die Leistungen in der gewohnten Qualität ausführen zu können. Die Erhöhung beträgt ca. 10 %.

b) Sachstandsmitteilung über die gutachterliche Stellungnahme zur Standsicherheit vom 27.06.2022 sowie der Kostenpräzisierung vom 15.07.2022 durch das Büro HJW & Partner (Gesamtsanierungskosten inkl. Planung u. Überwachung: ca. 3.400.000,00 €)

- ⇒ Anteil WEG Hermelinplatz 6-8; ca. 1.175.000,00 €, Kostenaufteilung ist beigefügt.
- ⇒ Auflistung für eine Sonderumlage je Wohnung und Tiefgaragenstellplatz

Die Verwaltung hat die Gutachterliche Stellungnahme zur Standsicherheit durch das beauftragte Sachverständigenbüro HJW & Partner mit Schreiben vom 28.06.2022 erhalten; ebenso eine Kostenpräzisierung mit Schreiben vom 15.07.2022. Die jeweiligen Unterlagen liegen den Verwaltungsbeiräten vor und können für interessierte Eigentümer per E-Mail gerne bei der Verwaltung abgefordert werden, insgesamt 100 Seiten.

Aufgrund der vorliegenden Kostenpräzisierung haben die Eigentümer mit der Einladung zur Eigentümerversammlung eine vorläufige Berechnung über eine Sonderumlage für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz von der Verwaltung erhalten.

BITTE BEREITS VORMERKEN !!!!!

Mit dem Sachverständigen Herrn Dr. Jänisch wurde abgestimmt, dass am **Montag, den 28.11.2022 ab 14.00 Uhr** eine große Infoveranstaltung bzw. Eigentümerversammlung mit allen 5 an der Tiefgaragensanierung beteiligten Eigentümergeinschaften stattfinden soll, um allen Eigentümern das weitere Vorgehen / Konzept vorzustellen (Voraussichtliche Sanierungsdauer lt. Sachverständiger ca. 1 ¼ bis 1 ½).

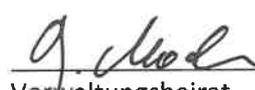
Im Anschluss an die Infoveranstaltung soll der Beschluss gefasst werden, dass die Verwaltung legitimiert wird, das Sachverständigenbüro HJW + Partner zu beauftragen, anhand des vorliegenden Gutachtens die Akquisition eines GU, die Erstellung von Ausschreibungsunterlagen für die Angebotsanfrage bei Firmen sowie die Erarbeitung eines Projektablaufplanes zu beauftragen.

Datum: 24.10.22



Versammlungsleitung

Datum: 27.10.22



Verwaltungsbeirat

Datum: 07.11.2022



Eigentümer

Fortsetzung zu TOP 9: Verschiedenes (ohne Beschlussfassung)

Die Verwaltung und der Verwaltungsbeirat werden legitimiert, nach Vorlage und Ausarbeitung der Angebote gemeinsam mit dem Sachverständigenbüro die spätere Auftragsvergabe (ggf. in Bauabschnitten) vorzubereiten, um hierüber in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung beschließen zu können. Ebenso erhält das Sachverständigenbüro den Auftrag folgender weiterer Leistungen: Mitwirkung bei der Vergabe und Durchführung der Sanierungsarbeiten, gutachterliche Baubegleitung sowie Dokumentation, Abnahme der Leistungen, Prüfung der Rechnungen u.a.

Die entstehenden Kosten werden wie bei den bisher erbrachten Leistungen (Beschlüssen) nach der Anzahl der Tiefgaragenstellplätze auf die Beteiligten verteilt, so dass die WEG Hermelinplatz 6-8 57/165-stel der Kosten zu tragen hat. Die Kostenverteilung innerhalb der WEG erfolgt nach Miteigentumsanteilen auf Wohnungen (8.723,77 / 10.000-stel) und Tiefgaragenstellplätze (1.276,23 / 10.000-stel).

Ebenso ist es notwendig, bereits Sonderumlagen festzulegen und bei den Eigentümern abzufordern, um die Liquidität bei der späteren Auftragsvergabe frühzeitig sicherzustellen. Die Sonderumlage wird sicherlich **im I. Quartal** fällig werden, in jedem Fall vor der Auftragsvergabe.

c) NEUER Ansprechpartner ab sofort: Herr Justin Lorenz

Die Kontaktdaten lauten: Tel.-Nr. 0341 – 25 11 477
 E-Mail: justin.lorenz@zim-gmbh.de

Sollte Herr Lorenz krankheits- oder urlaubsabwesend sein, können Sie Frau Reinhardt ebenfalls kontaktieren unter der Rufnummer 0341 – 25 11 448 oder per E-Mail: janett.reinhardt@zim-gmbh.de.

d) Mitteilung fehlender E-Mail-Adressen

Zur Verbesserung der Kommunikation wäre es hilfreich, wenn uns die E-Mail Adressen aller Eigentümer vorliegen bzw. noch mitgeteilt / aktualisiert würden.

Datum: 24.10.22



Versammlungsleitung

Datum: 27.10.22



Verwaltungsbeirat

Datum: 07.11.2022



Eigentümer